ACUERDOS DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS DE LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA DE BARCELONA

Los jueces de primera instancia de Barcelona (con competencia en asuntos civiles, con exclusión de familia, tutela e incapacidades), reunidos todos de manera telemática, han adoptado en el día de hoy, por muy amplia mayoría, los siguientes **ACUERDOS DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS**:

1.-) La mera presentación por el/la arrendatario/a de una demanda por la que se solicite la revisión de las rentas contractuales (con fundamento en la doctrina "*rebus sic stantibus*"), o el reembolso de rentas abonadas indebidamente (Llei 11/2020, de 18 de septiembre, del Parlament de Catalunya), o el otorgamiento de un contrato de alquiler social (Llei 24/2015, de 29 de julio, del Parlament de Catalunya), o la adopción de medidas cautelares previas preparatorias de las demandas citadas, no será motivo suficiente por sí sola para acordar la suspensión por prejudicialidad civil de un procedimiento de desahucio por falta de pago.

No obstante, y de manera excepcional, el juez podrá valorar la suspensión del juicio de desahucio, atendiendo al conjunto de circunstancias concurrentes, en especial si se ha acumulado a la acción de desahucio la de reclamación de rentas, las alegaciones que haga la parte actora, las mensualidades que aparezcan como impagadas, o la existencia de pagos o consignaciones por el/la arrendatario/a.

Justificación.- El presente acuerdo tiene por objeto dar respuesta adecuada a cada caso concreto. Por un lado, se pretenden evitar conductas de abuso del proceso por la parte arrendataria, de modo que la mera presentación de una demanda de juicio ordinario no haya de tener el efecto automático de paralizar un juicio de desahucio por falta de pago (que tiene una naturaleza sumaria, pero al que a menudo se le acumula una acción de reclamación de rentas, que según las Secciones especializadas de la Audiencia Provincial de Barcelona tiene naturaleza plenaria). Sin embargo, y por otro lado, la suspensión del juicio de desahucio puede ser en

ocasiones la única medida posible para evitar el grave perjuicio que se podría producir, caso de continuar con el procedimiento, para el inquilino que ha mantenido una postura diligente y favorecedora del cumplimiento del contrato, y que ha podido verse afectado por situaciones sobrevenidas y ajenas a su voluntad. El juzgador ha de tener la posibilidad de analizar cada caso, y dar la adecuada respuesta en función de las circunstancias que concurran.

2.-) En un procedimiento de desahucio por falta de pago, y salvo que conste acuerdo en contrario, la parte demandada podrá enervar la acción pagando el 50% de las mensualidades en las que se haya visto suspendida la actividad en el local arrendado, o el porcentaje que corresponda en caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, conforme al Decret-Llei 34/2020, de 20 de octubre, del Govern de la Generalitat de Catalunya, respecto de mensualidades devengadas a partir de un mes desde la fecha de entrada en vigor de la norma.

Justificación.- A pesar de las dudas de constitucionalidad que se han planteado respecto del citado Decret-Llei 34/2020, se trata de una norma vigente que fija la renta aplicable a un contrato, y que por tanto ha de ser aplicable de manera automática cuando se cumplan los requisitos previstos en la norma para ello, también a los efectos de la enervación de la acción de desahucio.

3.-) En un procedimiento de desahucio por falta de pago, no procederá extender el objeto del proceso a la invocación por la parte demandada de la cláusula "*rebus sic stantibus*" y la consiguiente pretensión de fijación de una nueva renta contractual. En todo caso, ello sólo podrá ser analizado mediante el ejercicio por el/la arrendatario/a de la correspondiente acción, a ventilar en el ámbito de un juicio ordinario.

Sí podrá admitirse, como motivo de oposición en el juicio de desahucio, la imposibilidad de pago de las rentas por circunstancias sobrevenidas e

imprevistas derivadas de la declaración del estado de alarma por el Covid-19 (de manera análoga a la alegación de fuerza mayor).

Justificación.- Con independencia del carácter sumario de la acción de desahucio por falta de pago, la pretensión de la parte arrendataria de que se revise la renta contractual conforme a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* necesariamente tendría que dar lugar a un pronunciamiento judicial específico, y sólo podría ser suscitada en el seno de un juicio ordinario (art. 249.1.6º LEC). Por tanto, tal pretensión no podría plantearse en el ámbito de un juicio verbal de desahucio, ni como reconvención, ni mediante la petición de acumulación de autos. No obstante, ha de facilitarse al inquilino que se ha visto gravemente imposibilitado para el pago de las rentas, como consecuencia de la crisis sanitaria y económica derivada de la declaración de estado de alarma, alegar tal circunstancia vía oposición, sin más pretensión que la de que el juzgador no aprecie la existencia de situación de impago fundamentadora del desahucio, de forma análoga a la excepción de fuerza mayor, y en aras de evitar situaciones de injusticia material.

Los presentes Acuerdos no tienen carácter vinculante, al versar sobre materia jurisdiccional, pero muestran el parecer mayoritario de los Magistrado/as de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, a los efectos de reducir la litigiosidad y de introducir una mayor seguridad jurídica en las actuaciones judiciales.

Notifíquese el presente Acuerdo a la Ilma. Jueza Decana de Barcelona, al Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Provincial de Barcelona, al Ilustre Colegio de Procuradores de Barcelona y al Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona.

En Barcelona, a 12 de noviembre de 2020.

Roberto García Ceniceros
Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 30 de Barcelona
Delegado de la Jueza Decana de Barcelona, en el ámbito civil